Note d'information RICS



Etat des lieux international

Bail vert et Annexe Environnementale

rics.org/guidance

Remerciements

Nous tenons à remercier tout particulièrement

la RICS Europe et notamment Ursula Hartenberger, Edouard Dor et Nathalie Bellanger qui nous ont aidés dans nos démarches et permis d'établir des contacts privilégiés avec divers acteurs immobiliers dans différents pays, le groupe professionnel Développement Durable de la RICS France, et bien-sûr chacun des correspondants qui ont accepté de répondre à l'enquête !

Somdeth SAKDA
Etudiant RICS, Conseil AMO
et
Jean-Eric FOURNIER MRICS
Foncière des Régions



Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Surveyor Court, Westwood Business Park, Coventry CV48JE, UK

www.ricsbooks.com

Produced by the Dispute Resolution Services Professional Group of the Royal Institution of Chartered Surveyors. ISBN9781842198001

Sommaire

Avant propos

Des origines anglo-saxonnes

Le bail vert est apparu d'abord en Australie et au Canada, des pays qui connaissent des conditions environnementales extrêmes, sècheresses pour le premier et grand froid pour le second.

Après s'être dotés de certifications du bâti (respectivement *Green Star Rating* et *LEED Canada*) inspirées du breeam britannique, les acteurs avaient rapidement compris que les performances énergétiques et environnementales d'un immeuble n'étaient atteintes et « durables » qu'à condition que preneurs et bailleurs travaillent dans une étroite collaboration, dans le respect d'engagements réciproques.

Début 2009 un « mode d'emploi » du bail vert a été rédigé en Grande Bretagne (*"tool kit" du Better Buildings Partnership*).

Une obligation française

L'annexe verte est devenue un sujet d'étude en France dès 2009, grâce aux travaux du Plan Bâtiment Grenelle, auxquels la RICS France a participé, via notre groupe professionnel « environnement – développement durable ».

Dès 2010 et surtout à partir de 2011, quelques investisseurs français ont décidé de mettre en œuvre l'annexe préconisée afin de consacrer des engagements environnementaux partagés avec leurs locataires.

L'article 8 de la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 », codifié à l'article L125-9 du Code de l'Environnement, a instauré l'obligation de convenir d'une annexe environnementale ; le contenu de celle-ci a été précisé par le décret publié le 31 décembre 2011.

Une enquête internationale

Alors que l'annexe environnementale devient obligatoire en France, nous avons jugé intéressant de nous interroger sur le niveau réel d'avancement de ce sujet dans les pays anglo-saxons et de rassembler des retours d'expérience afin d'identifier les premiers enseignements que l'on peut en tirer.

Cette étude a été conduite dans le cadre du mémoire[1] de Somdeth Sakda, dont j'ai été le tuteur d'apprentissage, en coordination avec le groupe professionnel « développement durable » dont chaque membre doit être remercié.

Enfin, qu'il nous soit permis de remercier chacun des participants à cette première enquête. D'horizons divers, ils sont investisseurs, utilisateurs, experts, représentants d'associations professionnelles, et ont accepté de répondre pour partager leurs retours d'expérience. Ce rapport leur est dédié.

Jean-Eric Fournier MRICS
Président du groupe professionnel développement durable – RICS France
Directeur du Développement Durable, Foncière des Régions

1 Master Urbanisme et Projet Urbain de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble – Directeur de mémoire M. Nicolas Buclet, directeur de l'UMR PACTE Territoires.

Les notes d’information (information paper) de la RICS

Ceci est une note d’information. Les notes d’information sont destinées à fournir des informations et des explications aux membres de la RICS sur des thèmes spécifiques présentant un intérêt pour la profession.

La fonction de cette note n’est pas de recommander ou de conseiller des procédures professionnelles à suivre. Elle a cependant, un rapport avec la compétence professionnelle dans la mesure où les membres doivent être informés et avoir une connaissance des notes d’information dans un délai raisonnable à la suite de leurs entrées en vigueur.

Les membres sont priés de noter que lorsqu’une allégation de négligence professionnelle est faite contre un « surveyor », une cour de justice ou un tribunal prendra en compte le contenu des notes d’information publiés par la RICS afin de déterminer si le membre a agi avec compétence.

Cette note d’information est destinée à refléter la jurisprudence et la législation en vigueur à la date de sa publication. Il revient au membre d’établir si un changement de jurisprudence ou de législation après la date de publication du document a un impact sur l’orientation ou l’information du document.

Définition du statut du document

La RICS produit une variété d’instructions professionnelles et de standards. Ils sont définis dans le tableau ci-dessous. Ce document est un information paper [note d’information].

Table 1: Définition des types de documents RICS

Type de document	Définition	Statut
Standard		
Standard International	Standard basé sur un principe international de haut niveau et développé en collaboration avec d’autres organisations	Obligatoire
Practice Statement [déclaration de meilleure pratique]		
RICS Practice Statement [déclaration de meilleure pratique RICS]	Document informant les membres de recommandations obligatoires selon la Règle 4 des Règles de Conduite des membres.	Obligatoire
Guides		
RICS Code of Practice [Code pratique RICS]	Document approuvé par la RICS, et adopté par une autre organisation professionnelle, fournissant à ses utilisateurs des recommandations de bonnes pratiques reconnues et suivies par les professionnels consciencieux.	Obligatoire ou recommandé (cela sera précisé dans le document)
RICS Guidance Note (GN) [note d’instruction RICS]	Document fournissant à ses utilisateurs des recommandations de bonnes pratiques reconnues et suivies par les professionnels consciencieux.	Bonne pratique recommandée
RICS Information Paper (IP) [note d’information RICS]	Information basée sur les pratiques professionnelles, fournissant à ses utilisateurs les dernières informations et/ou recherches sur un sujet donné.	Information

Note méthodologique

Objectif

Les conclusions présentées dans ce document sont le résultat d'une enquête internationale réalisée d'août à octobre 2011, dans le cadre du mémoire de Somdeth Sakda (Master Projets Urbains de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble) durant son apprentissage sous le tutorat de Jean-Eric Fournier. Cette étude a été conduite avec le soutien du Groupe Professionnel Développement Durable de la section française de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

L'ambition de l'enquête était de réaliser un premier état des lieux sur le déploiement du bail ver t dans les pays pionniers en ce domaine. Les éléments qui ont été collectés portent sur les aspects suivants :

- intérêts de la mise en place de baux verts ;
- éléments de blocage (typologie du bâti, sensibilité des locataires aux enjeux autour du développement durable et leurs ressources financières) ;
- contenu des engagements possibles en fonction du contexte immobilier, modalités de mise en place et de suivi ;
- impact chiffré ou estimé des clauses vertes sur la performance énergétique, environnementale et financière des immeubles concernés

Cette collecte large avait pour objectif d'éclairer sur l'impact concret des formes diverses de clauses vertes dans différents marchés d'immobilier d'entreprise.

Périmètre

Le bail vert et les clauses environnementales procédant d'une démarche relativement récente, le périmètre d'enquête a été défini en fonction de plusieurs critères afin de faciliter l'investigation dans des marchés immobiliers aux contextes forts différents. Ces critères sont les suivants :

- pays au marché immobilier tertiaire réputé dynamique et innovant dans le domaine environnemental ;
- mise en place reconnue et effective de clauses environnementales dans des baux d'immeubles tertiaires.

Ces deux critères ont permis de définir le périmètre, centré sur l'Australie, le Canada, les Etats-Unis, le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France.

Panel d'enquête

A partir du périmètre des pays enquêtés, un panel d'enquête a été élaboré en étroite collaboration avec les sections RICS des pays sélectionnés. Les personnes enquêtées sont de trois types :

- des représentants d'utilisateurs et d'investisseurs immobiliers ayant contribué à l'élaboration de conventions types (*green lease guides*,...) dans leur pays ;
- des représentants d'investisseurs immobiliers faisant référence au bail vert dans leur communication liée à la performance énergétique et environnementale du parc qu'elles détiennent ;
- des représentants d'organismes rassemblant les bailleurs ou acteurs de l'industrie immobilière dans les pays sélectionnés.

Le panel d'enquêtés est majoritairement composé de représentants de foncières et d'associations regroupant les propriétaires immobiliers dans les pays de l'étude. Il est en effet plus fréquent que le bailleur, propriétaire et gestionnaire d'un parc immobilier, soit à l'initiative de la mise en place de clauses environnementales.

Ce type d'initiative s'inscrit dans une démarche de suivi de la performance énergétique et environnementale du parc. Les démarches de rédaction de clauses types ont le plus souvent été lancées par des associations de propriétaires.

Le panel d'enquêtés est ainsi formé des personnes classées par pays et par ordre alphabétique mentionnées dans la table 2 (page suivante).

Enquête quantitative

Les foncières sélectionnées ont été sollicitées pour faire part de leur expérience dans la mise en application concrète des principes d'engagements environnementaux : après une prise de contact téléphonique, un questionnaire traitant de différents aspects leur a été communiqué par e-mail.

Ce questionnaire, transmis aux responsables Développement Durable (*Sustainability Manager ou Head of Sustainability*) ou aux directeurs juridique immobilier (*Head of leasing*), est composé de différents éléments :

- stratégie de déploiement de clauses vertes sur le patrimoine ;
- mode de répartition des charges d'exploitation entre bailleur et preneur ;
- impacts des clauses environnementales sur les performances énergétiques, environnementales et financières de l'immeuble ;
- avis prospectif sur l'impact financier des clauses vertes.

Table 2: Panel des personnes enquêtées par pays et par ordre alphabétique

Pays	Personne enquêtée	Société / institution	Fonction	Activité principale
Allemagne	Thomas Beyerle	IVG Fund	Head of Corporate Sustainable Responsibilité	Bailleur
Allemagne	David Lorenz MRICS	Lorenz Property Advisors	Expert immobilier	Expertise
Allemagne	Christoph Wildgruber MRICS	Allianz Real Estate	Head of Sustainability	Bailleur
Australie	Shaun Condon	Investa	Head of Environment and Safety	Bailleur
Australie	Ben Hindmarsh	Mirvac	Head of Leasing	Bailleur
Australie	Colin Jennings	RICS Oceania	Sustainability project manager	Organisme professionnel
Australie	Michael Lane	Dexus property group	Head of Sustainability	Bailleur
Australie	Bruce Precious	General Property Trust	National Sustainability Manager	Bailleur
Australie	Richard Reed MRICS	Deakin University	Professeur	Recherche
Australie	Amanda Steele	Stockland	National Sustainability Manager	Bailleur
Canada	Derek Billsman	Morguard REIT	Director of Strategic Initiatives	Bailleur
Canada	Michael Brooks	REALpac	Président	Organisme professionnel
Canada	Giselle Gagnon	Bentall Kennedy	Vice President of National Real Estate Services	Bailleur
Canada	Darryl Neate	Oxford Properties	Director of Sustainability	Bailleur
Canada	Ellen Williamson	Cadillac Fairview	Vice President, Legal Assistant General Counsel	Bailleur
Etats-Unis	Scott Muldavin FRICS	Rocky Moutain Institute	Senior Advisor, Sustainability Finance and Valuation	Organisme professionnel
Etats-Unis	Adam Sledd	Institute for Market Transformation	Green Lease Program Manager	Organisme professionnel
Etats-Unis	Roy Torbert	Rocky Mountain Institute	Author Landlord Tenant Guide	Organisme professionnel
Etats-Unis	Bill Brownfield	Brownfield & Mayerhofer	Principal	Conseil
Royaume Uni	Tatiana Bosteels	Hermes Fund Managers	Head of Responsible Property Investment	Bailleur
Royaume Uni	Paul Edwards	Hammerson	Head of Sustainability	Bailleur
Royaume Uni	Helen Franks	Grosvenor	Head of Leasing	Bailleur
Royaume Uni	Nigel Hughes FRICS	Grosvenor	Environment Director	Bailleur
Royaume Uni	Nina Jackson	Prupim	Director of Sustainability	Bailleur
Royaume Uni	Neil Pennell	Land Securities	Head of Sustainability	Bailleur
Royaume Uni	David Short	GE Real Estate UK	Environmental Counsel	Bailleur
Royaume Uni	Justin Snoxall	British Land	Head of Sustainability	Bailleur

Enquête qualitative (entretiens téléphoniques)

L'enquête qualitative a été réalisée auprès des représentants des sociétés sollicitées pour l'enquête quantitative, mais aussi auprès d'autres acteurs de l'industrie immobilière (experts reconnus dans la connaissance du marché immobilier tertiaire d'un pays par exemple). Cette enquête qualitative a permis d'éclairer l'étude sur les points suivants :

- le contexte global du marché immobilier tertiaire dans les pays de l'enquête ;
- la sensibilité des acteurs de l'industrie immobilière du pays concerné sur les préoccupations environnementales et de développement durable ;
- l'audience des clauses environnementales ;
- les éléments de réussite et de blocage du déploiement des clauses « vertes ».

Les entretiens qualitatifs ont permis de mieux cerner le contexte et les jeux d'acteurs spécifiques aux différents marchés immobiliers tertiaires concernés.

Documents analysés

L'enquête a en outre été basée sur l'analyse de documents collectés

- soit à travers des publications des foncières et acteurs enquêtés (associations professionnelles, etc.) ;
- soit directement auprès de ces acteurs.

Les documents analysés sont, globalement, de deux types :

- modèles de baux/clauses/MoU environnementaux édités par les administrations ou les organismes rassemblant des professionnels de l'immobilier dans les marchés concernés ;
- clauses types et modèles de baux/clauses/MoU édités par les investisseurs et foncières qui ont gracieusement transmis un exemplaire pour l'enquête.

Figure 1: Initiatives en matière de clauses vertes et baux verts modèles dans les pays de l'enquête

Green Lease Toolkit
Better Buildings Partnership, 2009

Office Green Lease: National Standard for single-building projects
REALpac, 2010

Décret du 30 décembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale
(article L. 125-9 du Code de l'Environnement)

Model Green Lease
Model Green Lease Task Force, 2009

Guide to Writing a Commercial Real Estate Lease
BOMA USA, 2008

Green Lease Schedule
Gouvernement australien, 2006

Green Lease Schedule
Investa, 2006

Green Lease Guide for Commercial Office Tenants
Université de Sidney, Investa, 2006

Origine de la démarche

- Volontarisme de l'industrie immobilière
- Volontarisme d'acteurs publics et de l'industrie immobiliere
- Obligation réglementaire pour le parc tertiaire privé

1. Une ambition partagée

La performance du bâtiment intéresse autant le preneur que le bailleur : maîtrise des charges, connaissance et suivi de l'empreinte environnementale de l'immeuble, notoriété, enjeux d'image auprès de parties prenantes (clients, salariés, actionnaires, agences de notation, fournisseurs,...).

La démarche environnementale est donc partenariale et partagée.

1.1. Pourquoi convenir de clauses environnementales

L'apparition de certifications des constructions et de labels énergétiques attestant de niveaux de performances théoriques a conduit à constater que ces dernières ne pouvaient avoir de réalité sans une adhésion de l'occupant et des fournisseurs chargés de la maintenance-exploitation du bâtiment.

Dans le cas d'un immeuble « multi-locataires » le propriétaire ou son gestionnaire souscrit les contrats de fourniture d'eau et d'énergie au titre des parties communes et le locataire souscrit le ou les contrats de fourniture d'énergie(s) pour les parties privatives. S'il en est le seul locataire, il a en charge l'entretien courant de l'immeuble ainsi que les contrats de fourniture d'eau, d'énergie(s)...

S'il est important que les directions immobilières du preneur et du bailleur caractérisent leur volonté de progresser ensemble, la dynamique doit être partagée avec les prestataires facility et property managers ; la mise en place de la certification de l'exploitation du bâtiment peut correspondre à une volonté de positionner l'actif selon des critères de lisibilité d'une certification comme HQE Exploitation, breeam In-Use ou encore LEED EB-OM. L'un des objectifs de la signature d'une « convention verte » peut alors être d'optimiser les conditions de mise en place de la certification.

Plusieurs types de contrat peuvent être envisagés pour encadrer et structurer cette démarche.

1.2. Quel type de contrat

Bail vert :

Traduction littérale de « green lease », le terme de « bail vert » est employé en France depuis 2009. Plusieurs pays utilisent ce terme, comme l'Australie, le Canada, les Etats Unis et le Royaume Uni. Au Royaume Uni, le Better Building Partnership a rédigé un guide méthodologique (Toolkit) très complet ; en pratique, ce sont plutôt des annexes aux baux qui sont signées (MoU – Memorandum of Understanding).

Ce terme de « bail vert » traduit une refonte du contrat de bail, en veillant à ce que les dispositions touchant aux questions de développement durable y soient organisées. En France, cette refonte risquait de conduire à modifier le « statut des baux commerciaux », ce qui aurait engagé le Grenelle sur une piste longue et hasardeuse. Le terme de « ***bail vert*** » a très vite été attaché à un cadre rigide et plus contraignant que celui d'« ***annexe environnementale*** ».

Annexe environnementale :

Les sujets environnementaux et de développement durable sont en cours de définition et de réglementation en Europe comme dans le reste du monde : de nouvelles questions apparaissent régulièrement : santé, biodiversité, urbanisme, eau, etc.

L'annexe environnementale offre un cadre évolutif, susceptible d'être complété sans remise en cause ou renégociation de la convention principale.

En France, le groupe de travail Grenelle « Parc tertiaire privé » piloté par Serge Grzybowski a recommandé le recours à l'annexe environnementale en proposant que celle-ci soit rendue obligatoire pour toute location de bureau ou de commerce.

L'article 8 de la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 », codifié à l'article L125-9 du Code de l'Environnement, a instauré l'obligation de convenir d'une annexe environnementale pour tous les baux portant sur plus de 2.000m² de bureaux ou de commerce ; le contenu de celle-ci a été précisé par le décret publié le 31 décembre 2011, qui indique les informations que se doivent mutuellement bailleur et preneur sur les caractéristiques énergétiques des équipements et systèmes du bâtiment et des locaux loués, leur consommation réelle d'eau et d'énergie et la quantité de déchets générée. Il indique également l'obligation de réaliser un bilan périodique et de s'engager sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

Charte environnementale :

Laissée à l'initiative des parties, elle permet au preneur et au bailleur de souscrire des engagements visant à améliorer ou conserver un niveau de performance environnementale identifié. Il s'agit par exemple d'engagements du locataire à se conformer à certains choix de matériaux, de mobilier, de plantes, de façon à pérenniser un niveau de qualité de l'air atteint grâce à la conception et la réalisation du bâtiment.

Un certain nombre de Chartes environnementales ont été signées en 2010 et 2011 en France. Si l'annexe reste adossée au bail, la Charte est autonome.

Dans les pays étudiés la Charte environnementale peut s'apparenter au MoU (Memorandum of Understanding).

1.3. Les contenus possibles de l'annexe verte

Avant de rédiger une convention « verte », il importe de :

- bien comprendre l'activité de l'occupant : ses contraintes, ses besoins, sa stratégie Développement Durable ; en outre, ses bonnes pratiques en termes d'éco-comportement », ont un poids décisif sur le niveau de performances énergétiques et environnementales de l'immeuble.
- bien connaître les caractéristiques physiques, techniques, géographiques du site, par exemple : desserte de transports en commun, mode d'enlèvement des déchets, mais aussi âge et puissance des équipements, niveaux de consommation, etc.

Dans les autres pays étudiés, le contenu possible est suggéré par les associations de propriétaires et certains Etats qui se sont saisis de la question. En Australie et au Canada, les obligations concernent essentiellement les baux souscrits par les agences gouvernementales.

En France, le décret publié le 31 décembre 2011 détermine le contenu minimum de l'annexe que les parties peuvent compléter et enrichir en fonction de leurs besoins ou des caractéristiques du bien par exemple.

Ce décret entré en vigueur au 1er janvier 2012 codifié aux articles R 136-1 à R 136-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, précise les informations que se doivent mutuellement bailleur et preneur sur les caractéristiques énergétiques des équipements et systèmes du bâtiment et des locaux loués, leur consommation réelle d'eau et d'énergie et la quantité de déchets générée. Il indique également l'obligation faite à chaque partie de réaliser un bilan périodique et de s'engager sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

L'échange d'information concerne donc a minima :

- l'énergie (en kWh ou MWh)
- l'eau (en m³)
- les déchets (en tonnes)

Table 3: Récapitulatif des informations à échanger a minima entre bailleur et preneur
(Décret du 30 novembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale)

	fournis par le bailleur	fournis par le preneur
La liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements	Equipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment	Equipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique
Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes	Périmètre dont il a l'exploitation	Situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation
Les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes	Périmètre dont il a l'exploitation.	Périmètre dont il a l'exploitation
La quantité annuelle de déchets et, le cas échéant, la quote-part collectée en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique	Déchets générés par le bâtiment si le bailleur en assure le traitement	Déchets générés à partir des locaux loués, si le preneur en assure le traitement

Comité de pilotage développement durable

La création d'un comité de pilotage développement durable peut s'avérer nécessaire, en particulier pour des locataires grands comptes louant des surfaces importantes, pour des immeubles neufs ou rénovés ayant fait l'objet d'une certification et/ou d'un label énergétique ; il s'agira alors de pérenniser l'ambition de la conception et de la construction. En France, le groupe Grzybowski avait proposé de le rendre obligatoire, mais la loi Grenelle 2 ne l'a pas retenu, le laissant facultatif.

Le comité de pilotage permettra la définition et le suivi d'un plan d'actions. Il pourra être bloquant de vouloir définir, dès la rédaction de la convention « verte », quel sera ce plan d'actions, laquelle des deux parties devra prendre en charge tel ou tel type de dépenses ou jusqu'à quelle hauteur, etc. C'est au Comité de pilotage développement durable qu'il appartiendra de traiter ces questions.

Des engagements peuvent également être souscrits concernant :

- le choix des matériaux et du mobilier : lorsque l'immeuble a été conçu en retenant des matériaux et embellissements très peu émetteurs de composés organiques volatils (COV) il serait dommage que les cloisons, éléments de décoration et mobiliers choisis par le locataire soient fortement émissifs et annihilent les efforts réalisés. En France, le décret du 23 mars 2011 a créé une obligation d'étiquetage des produits de construction et de décoration, sur leurs émissions en polluants volatils. Depuis le 1er janvier 2012 les nouvelles références commerciales doivent présenter une étiquette (A+, A, B ou C en fonction de leur niveau d'émissions) et à partir du 1er septembre 2013 ce sont tous les produits sur le marché qui seront concernés ;
- les transports : le bailleur peut inciter - voire être moteur - sur le recours aux transports collectifs ; il peut également participer à la réalisation d'un « Plan de Déplacement d'Entreprise » ou « Plan de Déplacement Inter Entreprises » (PDE ou PDIE) ;
- éco-gestes : réduction des consommations de papier, recyclage des cartouches d'imprimantes,… ;
- métrologie : recours à des systèmes de comptage, via GTB (Gestion Technique du Bâtiment) ou GTC (Gestion Technique Centralisé) ;
- biodiversité : choix des plantes, préservation des animaux et des végétaux, entretien des espaces verts sans pesticides ;
- etc.

1.4. Les limites des obligations

Obligation :

En Australie et au Canada l'obligation de recourir à des baux avec clauses ou annexes « vertes » s'applique uniquement aux agences gouvernementales. En Australie, cette obligation concerne les baux portant sur plus de 2 000m² ; en deçà de ce seuil, les agences gouvernementales sont fortement invitées à recourir à des baux incluant des clauses environnementales. Au Canada, cette mesure ne concerne que les baux portant sur plus de 10 000m².

En France, cette obligation concerne les baux tertiaires (en faveur d'entreprises publiques ou privées) portant sur des locaux de bureaux ou de commerces de plus de 2 000m².

Dans tous les cas, il est possible de signer une convention verte pour des acteurs ou des surfaces qui ne sont pas expressément visés par les textes.

Sanctions :

En France, l'obligation du recours à l'annexe environnementale n'est pas assortie de sanction inscrite dans la loi. La résiliation voire résolution du bail constitue le risque pour ceux qui envisageraient de s'y soustraire.

Le respect de cette nouvelle disposition incombe donc aux parties. Les notaires contrôleront l'existence et le contenu des annexes au moment de la cession d'immeubles loués.

Règlement intérieur :

La mise en œuvre des bonnes pratiques de l'utilisateur ne peut se faire sans l'adhésion du personnel occupant les locaux loués: qu'il s'agisse de la réduction des consommations d'éclairage, de chauffage, de climatisation, d'eau...

Un volet environnemental peut être porté dans le Règlement Intérieur. Dans certaines entreprises, l'engagement du salarié est consacré par un avenant au contrat de travail ouvrant parfois sur la possibilité de sanctions. Dans ces types de cas, les représentants du personnel (Comité d'Entreprise, CHSCT) sont alors associés au dispositif.

Les enjeux sociaux dépassent largement le sujet de l'annexe verte. L'adhésion du personnel du preneur est indispensable au succès de la mise en œuvre de l'annexe verte. Les préoccupations sociales ont un rôle aussi important que les dimensions environnementales et économiques dans la Responsabilité Sociale (et sociétale) des Entreprises (RSE) mais aussi dans la construction des 3 piliers qui définissent le Développement Durable. L'annexe verte doit permettre de répondre de façon très concrète à cet enjeu en comprenant que l'humain est au centre du dispositif.

2. Mise en œuvre : des réalités différentes par pays

2.1. Allemagne

Contexte

L'industrie immobilière allemande considère globalement que la priorité est à donner à l'adoption de certifications afin d'améliorer la performance énergétique et environnementale du bâti. La démarche de certification DGNB , créée en 2009 et majoritairement utilisée en Allemagne, prend en compte l'ensemble des problématiques liées à la performance intrinsèque, à l'analyse du cycle de vie et à l'exploitation.

De plus, la règlementation allemande de l'immobilier (pas seulement dans le secteur résidentiel) est fortement organisée en faveur des locataires : en matière d'utilisation du bâtiment, les bailleurs allemands semblent hésitants à ajouter des exigences environnementales dans les conventions locatives tertiaires.

Etat des lieux de la mise en place de clauses environnementales

L'élaboration de clauses « vertes » dans les baux tertiaires est très récente en Allemagne : les foncières leaders engagées sur le plan du développement durable ont entamé des réflexions sur cette mise en place courant 2011 : au moment de l'enquête, Allianz Real Estate finalisait des clauses environnementales à intégrer dans ses baux tertiaires susceptibles de s'adapter à divers marchés immobiliers européens voire au-delà (la société est aussi implantée à Singapour). Notre recensement n'a pas permis de constater de signature effective de bail avec clauses environnementales sur le marché immobilier tertiaire allemand.

Prochaines étapes

L'Allemagne est au tout début de la mise en place de clauses vertes dans les baux tertiaires. Le déploiement de clauses « vertes » par des investisseurs institutionnels et des foncières de premier plan sera certainement un élément déclencheur pour diffuser cette pratique au sein des acteurs concernés.

« Il n'y a pas de lien direct entre les baux verts et les certifications sur le bâti, mais ce qui est certain, c'est que les certifications sur le bâti dans leurs formes actuelles ne sont pas suffisantes pour atteindre nos objectifs de mesure et d'amélioration de la performance environnementale. ».

Christoph Wildgruber, Head of Sustainability, Allianz Real Estate, 10 août 2011

2.2. Australie

Contexte

Depuis désormais plus d'une décennie, l'Australie a pris en compte de manière volontariste les enjeux de développement durable pour l'immobilier. La lutte contre le changement climatique est une préoccupation majeure dans un pays qui dispose de conditions climatiques rudes (sécheresse et gestion cruciale des ressources en eau).

Etat des lieux de la mise en place de clauses environnementales

Le recours à des clauses environnementales dans l'immobilier tertiaire australien est dû à une dynamique issue d'acteurs différents mais qui ont travaillé en parallèle :

- depuis 2005, l'administration rend obligatoire, pour ses agences locales, de signer des baux incluant des clauses vertes pour des locaux de plus de 2 000m², sachant que les collectivités publiques australiennes louent environ 30% du parc tertiaire privé national.
- dès 2001, la foncière Investa, leader en Australie, a intégré les problématiques environnementales dans ses activités, qu'elle retrace annuellement dans son rapport développement durable. Investa a été un interlocuteur de premier plan pour le gouvernement australien, dans la définition et la mise en œuvre des baux verts. Elle a rédigé en 2006 un modèle de bail vert, ainsi qu'un *Green lease guide for commercial office tenants* en partenariat avec la Ville de Sidney, l'Université de Technologie de Sidney et d'autres institutions publiques.
- en 2009, la RICS Oceania a publié un guide pour les clauses de performance environnementale (*Guide to Environmental Performance Clauses*).

« 20% de notre parc de bureaux est loué à des agences du Gouvernement. C'est sur ce segment de notre patrimoine que ce situe la majorité de nos baux avec clauses vertes.»

Ben Hindmarsh, Head of Leasing, Mirvac, 31 août 2011.

Le partenariat entre bailleurs et preneurs est un élément important : les foncières australiennes qui ont été contactées durant l'enquête possèdent chacune un modèle de clauses vertes, toujours associé à un guide à destination des locataires. Le guide édité par la RICS Oceania constitue une trame de convention entre bailleurs et preneurs, dans l'esprit d'une « check-list » indicative.

Les baux et annexes environnementaux australiens sont très orientés sur le suivi instrumenté de la performance énergétique et environnementale des immeubles : le lien est très étroit entre les standards nationaux de suivi de le performance environnementale et les engagements du preneur en matière de reporting.

Prochaines étapes

Le marché immobilier australien est devenu une référence en matière de clauses vertes : les institutions canadiennes et britanniques qui ont élaboré des modèles de clauses / annexes environnementales ont profité des avancées réalisées en Australie.

Le suivi précis et standardisé de la performance énergétique et environnementale permettra à terme de disposer de retours d'expériences homogènes sur les immeubles de bureaux australiens, et donc de disposer de séries statistiques à moyen terme.

« Un bail vert sur un immeuble neuf est plus compliqué à implémenter : sur ce type d'immeuble nous n'avons pas encore de données sur son comportement en exploitation, excepté celles projetées durant la conception. »

Amanda Steele, National Sustainability Manager, Stockland, 29 août 2011.

2.3. Canada

Contexte

La popularité du bail vert au Canada est, comme les autres formes de garantie d'exploitation vertueuse des bâtiments, difficile à cerner. Le pays est en effet relativement avancé sur certains aspects du développement durable. Territoire étendu riche en ressources écologiques, il a depuis plusieurs décennies amorcé des initiatives fortes en matière de protection de l'environnement : l'accord Canada-Ontario concernant l'écosystème des Grands Lacs est, par exemple, en vigueur depuis 1971. Néanmoins, les retours sur investissement à court terme qui sont attendus par une partie de l'industrie immobilière canadienne constituent un frein aux démarches de verdissement de l'activité.

« Les fonds de pension sont les structures les plus dynamiques sur la question des baux verts : ils sont plus ancrés dans des valeurs d'éthique et de morale. Les REITs, elles, ont pour enjeu fondamental la création de valeur et une rentabilité à court terme. »

Michael Brooks, président de REALpac, 12 août 2011.

Etat des lieux de la mise en place de clauses environnementales

Les premières initiatives de clauses vertes sont issues de l'Etat fédéral et des principales associations de l'industrie immobilière :

- La première initiative de bail vert est issue du gouvernement canadien : les services du Gouvernement fédéral ont l'obligation d'inclure des clauses environnementales dans les baux portant sur des locaux de plus de 10 000m².
- La Real Property Association of Canada, association des propriétaires immobiliers canadiens, a élaboré un modèle de bail vert (Green office Lease) dont la dernière version date de 2010. Elle a également décliné le concept de guide destiné aux locataires : un Green Lease Guide for Commercial Office Tenants a été publié par l'association en janvier 2010, dans le même esprit que celui qui avait été élaboré par Investa et des institutions australiennes en 2006.

Les exemples d'application du modèle élaboré par REALpac sont pour le moment peu nombreux : on peut citer Morguard REIT qui a signé deux baux incluant des clauses vertes en 2010 et 2011 ; les responsables interviewés ont indiqué que ces baux ont été signés avec des locataires désireux de convenir d'engagements mutuels en termes de performance énergétique et environnementale.

Prochaines étapes

La situation canadienne se caractérise par une forte volonté de certains acteurs publics et d'associations de propriétaires d'avancer sur la question du bail vert : ces initiatives se heurtent à une industrie immobilière où le développement durable n'est pour l'instant pris en compte que lorsqu'il devient un critère déterminant de vente, d'acquisition ou de location. L'enjeu est donc celui d'une « pédagogie » du bail vert et de son impact réel sur les consommations d'énergie et le confort intérieur.

Le dialogue entre l'Etat fédéral et les associations de propriétaires immobiliers est une démarche intéressante : dans une rubrique consacrée au bail vert, le site web du bureau des Ressources Naturelles du Canada recommande le Green office lease qui a été élaboré par REALpac en 2010.

2.4. Etats-Unis

Contexte

La mise en place de baux verts est apparue sur le marché immobilier nord américain à partir de 2007, puis a été favorisé par l'effondrement du marché immobilier neuf, qui a accentué l'intérêt en faveur de la rénovation « verte » des immeubles existants. L'arrivée des certifications sur les bâtiments existants a également joué un rôle positif.

Traditionnellement, certains baux contiennent des clauses organisant un partage des dépenses de travaux destinés à réduire les coûts d'exploitation. Néanmoins, il est souvent difficile d'attribuer la responsabilité au bailleur ou au preneur en cas de mauvaise performance énergétique. La mesure et le partage des données de consommation d'énergie et d'eau est donc probablement le principal enjeu pour l'émergence de baux verts aux Etats-Unis.

Etat des lieux de la mise en place de clauses environnementales

La mise en place de baux verts aux Etats-Unis est concentrée sur les secteurs géographiques où le marché immobilier est le plus dense, et sur les grands portefeuilles d'actifs. Dans le cadre de l'enquête 2013 du *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), 36% des sociétés qui ont répondu ont indiqué qu'elles utilisaient des baux verts (vs 39% en Europe). Même en prenant en compte le biais de l'autosélection des répondant à l'enquête, et la notion floue de ce qui constitue un bail vert, l'enquête révèle qu'une part croissante des leaders de l'industrie immobilière considère le bail vert comme un sujet utile et pertinent.

De plus, de nombreuses collaborations entre acteurs de l'industrie immobilière prouvent l'intérêt croissant qu'ils portent au bail vert, par la mise en place d'outils, de modèles et de références afin d'assister les opérations dans leurs démarches. Parmi ces initiatives, nous pouvons citer :

- *Le Building Owners and Managers Association* (BOMA) a publié un *Green Lease Guide* dès 2008, et mis à jour son Guide pour la rédaction d'un bail existant, en y intégrant les problématiques de performance énergétique et environnementales du bâtiment concerné.
- La *California Sustainability Alliance* a créé un *Green Lease toolkit* en collaboration avec de nombreux bailleurs, locataires et organismes promouvant le développement durable en Californie.
- Squarefootage.com a publié un *Green Model Lease* en 2009 au terme d'un travail d'un an qui a associé des avocats, des bailleurs et des locataires.
- Le *Guide for Landlords and Tenants* publié en 2012 dans le cadre d'un partenariat entre le *Rocky Mountain Institute* (RMI) et le BOMA propose 5 catégories de bonnes pratiques pour guider le partenariat entre bailleur et locataire dans la négociation d'un bail vert.
- Le Manuel de révision des dépenses d'exploitation (*Operating Expense Escalation Book*) qui sera publié par le BOMA en 2013-2014 contient un chapitre intitulé « Devenir vert » (*Going green*).
- Une association de sociétés se l'industrie immobilière a créé une *Green Lease Library*, financée par le Département Fédéral de l'Energie, et gérée par *l'Institute for Market Transformation*. Cette base de données a été visitée par 25 000 personnes dès la première année. Elle contient des modèles de baux verts, des études et recherches réalisées sur le sujet et notamment des études de cas sur la mise en place de baux verts aux Etats-Unis et à l'international.
- Bien que la majorité des baux verts soient contractualisés dans l'immobilier de bureaux, un groupe d'environ 25 majors de la *Retail Industry Leaders Association* et de *l'International Council of Shopping Centers* a publié un manuel sur le bail vert dans l'immobilier commercial. Ce groupe de travail continue son travail de concertation et de pédagogie au sein du secteur.

Prochaines étapes

Les pouvoirs publics locaux et les gouvernements des Etats de New York, de Californie, de Washington, du Maryland et de Pennsylvanie suivent la dynamique impulsée par le gouvernement fédéral de mise en place de baux verts. Cette diffusion dans le secteur de l'immobilier loué aux administrations doit être encouragée, car il s'agit d'un des segments le plus importants du marché immobilier national.

Des actions devront être menées afin de responsabiliser le acteurs, mais aussi de réduire le coûts et les barrières institutionnelles concernant le partage d'informations sur les consommations d'énergie et d'eau. Des recherches doivent être conduites pour mieux cerner les conséquences positives du bail vert pour le bailleur et pour le preneur, en caractérisant ses impacts financiers.

« Les clauses environnementales ont entamé leur intégration progressive dans les baux commerciaux, une tendance qui s'accélère à mesure que les bailleurs et les locataires comprennent le bénéfice mutuel et la création de valeur qui est rendu possible par une exploitation et une gestion durable des bâtiments. »

Scott Muldavin FRICS, Senior Advisor, Rocky Mountain Institute and Executive Director of the Green Building Finance Consortium.

2.5. Royaume-Uni

Contexte

Le contexte britannique est similaire aux contextes allemand et français : le Royaume-Uni doit également se conformer aux objectifs européens de performance environnementale. Le pays élabore une règlementation en matière de bâtiment durable sur un rythme proche de ses homologues européens : obligation de *Energy Performance Certificates* (Energieausweis en Allemagne et équivalent des Diagnostics de Performance Energétique en France), obligations règlementaires liées aux émissions de carbone (Carbon Reduction Commitment) etc.

Le modèle en matière de clauses vertes en Grande Bretagne est le fruit d'une démarche partenariale entre une agence gouvernementale et les principaux acteurs de l'industrie immobilière britannique.

Etat des lieux de la mise en place de clauses environnementales

La London Climate Change Agency (LCCA) a joué un rôle primordial dans l'élaboration et la diffusion d'un *Toolkit* (boîte à outils / guide pratique) pour baux verts : le Better Buildings Partnership, division de la LCCA pour le secteur immobilier et de la construction, a édité en avril 2009 cette boîte à outils afin de donner des guides pour la mise en place de clauses environnementales dans les baux tertiaires. Ces modèles de clauses environnementales sont proposés sous deux formes, en fonction de l'appréciation des utilisateurs :

- Une annexe désignée sous le vocable anglophone de *Memorandum of Understanding* : ce format permet une négociation indépendante du bail classique, l'accord pouvant notamment être convenu durant les termes d'un bail en vigueur : ce MoU définit les engagements convenus en matière de bonnes pratiques, que ce soit de la part du preneur comme du bailleur ;
- Des clauses à insérer dans le bail tertiaire, complétant le MoU et permettant surtout d'ancrer dans le bail les modalités d'élaboration et de suivi des engagements contractés dans le MoU : composition du comité de partenariat, responsabilités du comptage énergétique et environnemental, etc.

Les principales foncières britanniques ont contribué à l'élaboration de ce Toolkit. Celles qui ont été contactées dans le cadre de cette étude avaient ainsi pris comme trame celles proposées par le Better Buildings Partnership. Les premières initiatives d'intégration de clauses vertes dans des baux tertiaires datent de 2010.

« Dans les immeubles où ils prennent directement en charge les consommations d'énergie, les locataires sont plus sensibles à ces enjeux [de développement durable] : ils peuvent voir directement l'impact positif d'une baisse de consommation sur les factures qu'ils règlent eux-mêmes.»

Nina Jackson, Director of Sustainability, PRUPIM United Kingdom, 22 août 2011.

Prochaines étapes

La contribution du Better Buildings Partnership est saluée au sein des foncières leaders du Royaume-Uni. Il faut désormais vérifier la mise en œuvre effective de ce clausier qui est le fruit d'un travail partenarial entre les acteurs de l'industrie immobilière et les pouvoirs publics. Les entretiens qui ont été menés au cours de l'enquête ont révélé davantage que dans d'autres pays les différences de mise en place en fonction de la sensibilité des locataires sur les questions de développement durable en général.

Les bailleurs britanniques qui ont pu être interrogés sont majoritairement des foncières tertiaires, qui louent notamment des locaux commerciaux (de pied d'immeuble ou dans des centres commerciaux). Les baux portant sur des petites surfaces avec des preneurs indépendants nécessitent de faire de plus gros efforts de pédagogie au titre des bonnes pratiques. De plus, la sensibilité moindre de ces locataires nécessite une mise en œuvre progressive, et donc de convenir d'engagements de base avant d'envisager des objectifs plus approfondis.

« La majorité de nos locataires sont des petits indépendants pour qui le développement durable ne constitue pas une priorité »

Katherine Ring, Sustainability Manager, Grosvenor Britain and Ireland, 26 août 2011

2.6. France

Le contexte : le dispositif « Grenelle 2 » et le « Plan Bâtiment Grenelle »

Le législateur français a choisi d'inscrire une obligation d'annexe environnementale dans la règlementation. Ce choix fait suite aux réflexions du « Plan Bâtiment Grenelle » présidé par Philippe Pelletier, initiative qui a conduit à la création de près de 20 groupes de travail où les différents métiers du bâtiment et de l'immobilier sont représentés. Sa vocation est de favoriser la prise en compte de façon réaliste et concrète ces métiers aux différents stades de la vie d'un immeuble :

- le groupe de travail « parc tertiaire privé » a proposé l'obligation d'une annexe environnementale dans ses Recommandations au comité de pilotage du PBG.
- Le principe d'annexe environnementale aux baux tertiaires portant sur plus de 2 000m² a constitué l'article 8 de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 codifié à l'article L. 125-9 dans le Code de l'Environnement.
- Le décret d'application a été été publié au JORF le 31 décembre 2011. Ce décret d'application reprend et précise les publics concernés par l'obligation et son contenu.

Etat des lieux de la mise en place de clauses environnementales

Les recommandations du groupe de travail « parc tertiaire privé » ont été respectées dans la mise en application à travers le décret du 30 décembre 2011 (chapitres 1.2 et 1.3 du présent document).

La France est donc le seul pays dans le périmètre de l'enquête ayant opté pour une obligation réglementaire.

Prochaines étapes :

Le seuil de 2 000m² permet de cibler en premier lieu des acteurs mais aussi des enjeux d'une certaine taille. En outre, le degré de sensibilité en matière de développement durable est plus important pour les sociétés qui ont une visibilité, à prendre en compte les enjeux de RSE sans l'effet conjugué de l'attente de leurs parties prenantes de la motivation de leurs dirigeants et des nécessités de leur activité.

Néanmoins, certains acteurs s'interrogent sur l'opportunité de ramener, à long terme, le seuil à 1.000m² pour être en phase avec le seuil de la Réglementation Thermique.

3. Bilan et perspectives

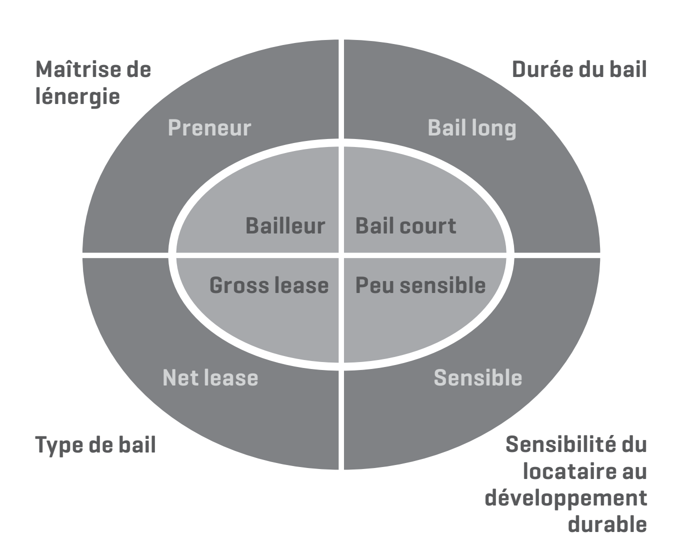
3.1. Synthèse du retour d'expériences : pour une mise en œuvre partenariale et adaptée

Les éléments à prendre en compte

Les témoignages des différents acteurs enquêtés sur la mise en place de baux verts nous permettent de bénéficier d'un retour d'expériences sur les éléments à prendre en compte dans l'implémentation, afin d'éviter les écueils et d'anticiper les blocages.

4 éléments ressortent principalement de ce premier retour :

- énergie : qui la consomme et qui paye ?
- durée du bail : permet-il des engagements longs, ou un Retour sur Investissement (ROI) supportable pour chacune des parties ?
- charges locatives : le bail est-il net de charges ou charges incluses ?
- maturité sur enjeux de développement durable : quels sont les niveaux de sensibilité et les attentes du locataire sur ces sujets ?



A travers ces pistes d'évaluation, le bail vert sera plus ou moins engageant : on peut passer d'un bail « vert pâle » se limitant aux obligations réglementaires, à un bail « vert foncé » dans lequel les clauses environnementales impliquent un engagement poussé des acteurs en termes de comportement et de montant de travaux correctifs.

Une démarche partenariale entre bailleur et locataire

L'enquête internationale que nous avons menée fait ressortir la nécessité de mettre à disposition des locataires des supports destinés à les sensibiliser à un comportement vertueux correspondant aux engagements contractés dans les clauses vertes.

Ces guides d'occupation ou de bonnes pratiques (pour le locataire) guide d'exploitation (pour les fournisseurs) leur permettent également d'avoir des repères (écolabels, certifications, achats responsables,…) pour encadrer leurs pratiques d'achats.

La sensibilisation des locataires sur les enjeux et les moyens d'un comportement vertueux nécessite donc un document type, pouvant contenir :

- le cadre réglementaire des obligations environnementales pour les immeubles en exploitation (matériaux de construction, documents d'audit énergétique ou environnemental,…)
- des pistes d'aide à la décision pour les achats et travaux (liste de produits écolabellisés ou de labels environnementaux, exemples de bonnes pratiques)
- les engagements contractés dans les clauses vertes, rendus plus accessibles au personnel du locataire afin qu'il puisse s'approprier les enjeux définis.

Best practice 1: Les *Fit-out guides* de Stockland (Australie)

La foncière commerciale australienne Stockland remet à ses preneurs un guide de bonnes pratiques : ce *fit-out* guide est destiné à donner au locataire des repères en termes de législation environnementale et des pistes pour l'aménagement intérieur (matériaux durables, recyclage, pratiques à prévoir). Ce document donne des orientations aux locataires pour répondre, à l'échelle de leur activité commerciale, aux engagements convenus dans les clauses environnementales.

Best practice 2: le guide d'occupation environnementale d'Investa (Australie)

Un guide sur le bail vert à destination des locataires d'immobilier tertiaire a été publié en 2006 en Australie : fruit d'une démarche partenariale entre Les principales collectivités de Nouvelles Galles du Sud (la ville de Sidney, l'Etat de Nouvelles Galles du sud, la ville de Melbourne, l'Université de Technologie de Sidney et Investa), ce type de guide permet de sensibiliser les locataires et de les informer des impacts bénéfiques qu'ils peuvent tirer de clauses environnementales (confort intérieur garanti, baisse du coût de l'énergie, etc.).

Un chiffrage standardisé des objectifs à atteindre

Les clauses et baux verts contiennent généralement un plan d'actions communes bailleur/preneur sur des objectifs à atteindre. Ces objectifs, définis en fonction des dispositions de l'immeuble (performance intrinsèque, données déjà disponibles), peuvent être formulés à travers des standards, comme un niveau de performance certifié sur la base d'un label énergétique par exemple.

Best practice: les plafonds de consommation de fluides en Australie

Le gouvernement australien a mis en place le système de notation environnementale NABERS (*National Australian Built Environment Rating System*) qui permet aux acteurs de l'industrie immobilière de disposer de seuils et de plafonds homogènes sur le plan national pour mesurer et rendre compte du comportement en exploitation des bâtiments.

Par exemple, la notation NABERS sur la consommation d'eau est ainsi échelonnée de 2,5 / 5 (« moyenne du marché ») à 5/5 (« performance exceptionnelle vis-à-vis du marché »).

Le *Green Lease Guide* co-élaboré par Investa et des institutions australiennes indique les niveaux de performance à respecter ou atteindre sur un immeuble de façon à atteindre la notation NABERS.

De même, les objectifs d'usage de matériaux durables et respectueux de l'environnement peuvent être appuyés par des référentiels standards, plutôt que sur des objectifs convenus au cas par cas. Il peut être demandé par exemple le respect d'écolabels et de produits répondant à certaines normes environnementales pour le nettoyage et l'entretien des locaux loués.

La certification sur l'exploitation peut également être une source de standards pour le reporting environnemental et pour fixer des objectifs chiffrés à atteindre. De plus, les clauses environnementales peuvent contribuer à la conformité d'usage d'un bâtiment par rapport aux objectifs donnés par une certification sur l'exploitation. Il s'agit d'un outil contractuel permettant de participer à l'amélioration de la performance environnementales d'un bâtiment, et donc faciliter la mise en place d'une certification sur l'exploitation (HQE, breeam In-Use, LEED EB-OM).

Best practice: des certifications en exploitation et des écolabels visés en références dans le modèle de bail vert de REALpac (édition 2010)

« Le Locataire est également conscient que le bâtiment a actuellement reçu ou est audité pour l'une de accréditations, notations ou certifications (choisir si applicable) : (…) LEED for New Construction and Major Renovation, LEED for Core and Shell, LEED for Existing Buildings : Operations and Maintenance, breeam d'une notation de (…), ENERGY STAR d'une notation de (…) et/ou BOMA BESt d'une notation de (…).

Le Locataire accepte que le Propriétaire souhaite exploiter, gérer et entretenir le bâtiment en maintenant a minima le niveau [précédemment évoqué]. »

(Extrait de l'annexe E : « Plan de Gestion Environnementale », p.49).

(D) Les produits de nettoyage doivent être conformes au standard Green Seal GS-37 ou un équivalent canadien et les produits d'entretien des moquettes doivent être conformes au GS-37 ou un équivalent canadien et/ou l'EcoLogo CCD-148. »

(Extrait de l'annexe E, p.51-52.)

3.2. Perspectives

Quel impact sur les consommations : maîtrise des charges

Caractériser l'impact réel et avéré du bail vert sur les consommations d'énergie et sur la valeur de l'immeuble est encore difficile. Nos interlocuteurs disposent de peu de recul et n'ont pas forcément mis en place les outils de suivi nécessaires. Les outils statistiques n'existent pas encore.

Différentes actions s'exercent simultanément :

- Concernant le bâtiment, les fabricants d'éclairage, chauffage, ascenseurs, climatisation, etc. ont compris que leurs produits doivent consommer de moins en moins d'énergie. Les travaux d'entretien et les grosses réparations vont, mécaniquement, conduire à une réduction des consommations d'énergies.
- S'agissant de la part du process, c'est-à-dire les consommations inhérentes à l'activité qui s'exerce dans les locaux, les installations informatiques et les ordinateurs eux-mêmes sont appelés à devenir de moins en moins gourmands en énergie. Les notions de "Green IT" et "cloud computing" montrent ce chemin.
- La sensibilisation du personnel de l'occupant et son adhésion à une démarche éco-responsable restent déterminantes. La Direction Immobilière ou des Services Généraux ne peuvent tout réaliser seuls. Les "bonnes pratiques" doivent être partagées par tous.
- La maintenance-exploitation des sites constitue également un levier de réduction des consommations de fluides et va, notamment avec le recours à des instruments de comptage et de suivi, apporter des éléments de reporting importants. La piste du Contrat de Performances Energétiques est encore embryonnaire ; des copropriétés, certains organismes publics ou privés semblent intéressés par ce dispositif nouveau qui doit encore se structurer.

Un certain nombre de ces actions sont favorisées par les baux verts ; il est difficile de quantifier l'incidence réelle de chacune, à la fois parce que leur mise en place et leur développement est encore récent, et parce que les outils de mesure n'existent pas toujours.

Quel impact sur la valeur : Green value

Le fait qu'un bail soit complété d'une annexe environnementale a-t-il un impact sur la valeur locative et sur la valeur vénale de l'immeuble ?

Incidence sur le loyer :

L'impact ne peut être que positif, puisque l'annexe traduit une volonté commune de progresser et de réduire l'empreinte environnementale de l'occupation.

Ce n'est pas le fait de signer une annexe verte qui a un impact, mais plutôt la teneur des engagements réciproques qu'elle contient. Le partage d'économies réalisées ou des négociations d'augmentation du loyer en l'échange de travaux supportés par le bailleur pourront intervenir au moment du renouvellement du bail, ou lorsque l'annexe verte est régularisée, ou à tout moment en cours de bail par voie d'avenant détaillant les engagements réciproques. En l'absence de négociations particulières comme celles précitées, l'impact sera nul sur le montant du loyer.

Dans les pays où il n'y a pas d'obligation, il ne nous a pas été révélé de différences significatives en faveur des loyers, selon que le bail dispose ou non de clauses « vertes ».

L'incidence sur les charges d'exploitation :

La signature d'une annexe environnementale témoigne d'une volonté d'action, partagés entre preneur et bailleur, en faveur d'un comportement responsable et d'une réduction des déchets, des consommations de fluides, etc. Ces actions s'inscrivent dans une logique de maîtrise des charges, ce qui est de nature à soutenir le niveau de loyer et l'attractivité de l'immeuble.

C'est pour cette raison que certains bailleurs et preneurs décident de convenir d'une annexe environnementale en l'absence de toute obligation. En France c'est parfois le cas pour des baux qui ne sont pas expressément visés par l'obligation et qui peuvent alors porter sur des locaux tertiaires de moins de 2000m².

L'incidence sur la valeur vénale :

La signature d'une annexe environnementale pourra se traduire par une implication plus forte d'intervenants tiers (property, facility managers), parfois en lien avec une démarche de certification de l'exploitation, comme HQE Exploitation, breeam In-Use ou encore LEED EB-OM.

La « prime de risque » prise en compte dans le taux de capitalisation doit pouvoir tenir compte de l'anticipation des réglementations et du niveau qualitatif du bâti, de l'exploitation et de l'utilisation (les trois domaines analysés pour l'obtention d'une certification de l'exploitation). Elle peut également intégrer un risque plus faible de départ, une meilleure capacité de commercialisation si l'immeuble se libère et, en définitive, une meilleure liquidité du bien.

En définitive, lorsque l'annexe verte s'inscrit dans une démarche de verdissement d'un parc immobilier et qu'elle est adossée à un véritable plan d'actions destiné à améliorer la performance énergétique et environnementale de celui-ci, le taux de capitalisation retenu par les experts doit indéniablement en tenir compte et, par voie de conséquence, la valeur vénale doit en bénéficier. Cette position est largement partagée dans les différents pays où l'enquête a été réalisée ; néanmoins, elle ne donne pas lieu à l'application d'un barème ou d'une grille partagée. Les différents travaux menés sur la valeur verte ne permettent pas d'envisager la définition d'un tel dispositif à court terme.

Bibliographie

Australia

- Gouvernement australien, Ville de Sidney, Ville de Melbourne, Investa et alii, *Green Lease guide for commercial and office tenants*, 2006.
- Gouvernement Australien, *Energy Efficiency in Government Operations (EEGO) Policy : Green Lease Schedule*, 2007.
- Investa, *Green Lease Schedule*, 2006.
- RICS Oceania, *Guide to Environmental Performance Clauses*, février 2009.

Canada

- Public Works and Government Services of Canada, *Green Lease Schedule*, 2009.
- REALpac, *Office green lease- national standard for single-building projects*, 2010.
- REALpac, *Green lease guide for commercial office tenants*, février 2010.

Etats-Unis

- Building Owners and Managers Association USA, Going Green, en: Operating Expense Escalation, publication en 2013-2014.
- L'Institute for Market Transformation, Green Lease Library, http://www.greenleaselibrary.com/

Royaume-Uni

- Better Buildings Partnership, *Green Lease Toolkit : Working Together for Sustainability*, 2009

France

- Plan Bâtiment Grenelle – Groupe de travail Tertiaire Privé, *Propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le parc immobilier tertiaire privé existant,* Paris, 27 octobre 2009.
- Code de l'Environnement, Article L125-9, créé par l'article 8 de la *Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement*.
- MEDDTL, *Décret no 2011-2058 du 30 décembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale, publié au JORF le 31 décembre 2011*.
- Code de la Construction et de l'Habitation, titre III du livre Ier chapitre VI « Annexe environnementale » (articles R. 136-1 à R. 136-3)



Promouvoir l’excellence chez les professionnels de l’immobilier et du bâtiment.

La RICS est le **label de qualité mondial** en matière de pratiques professionnelles dans l’immobilier et le bâtiment.

Dans un monde où de plus en plus d’individus, de gouvernements, de banques et d’entreprises exigent une plus grande garantie de professionnalisme et d’éthique, l’accréditation RICS est le sceau du **professionnalisme immobilier** par excellence.

Plus de **100 000 professionnels de l’immobilier**, actifs au sein des grandes économies établies et émergentes du monde, ont déjà reconnu l’importance d’uneaccréditation RICS en devenant membres.

La RICS est un organisme professionnel indépendant, fondé à l’origine au Royaume-Uni par Charte Royale. Depuis 1868, la RICS s’est engagée à dé nir et préserver les **normes d’excellence et d’intégrité les plus rigoureuses** – en fournissant des conseils impartiaux, faisant autorité, sur des questions-clés touchant les entreprises et les particuliers.

La RICS dispose d’un réseau mondial. Pour obtenir de plus amples informations, il vous suf t de contacter le bureau de la RICS local.

RICS HQ

Parliament Square, London SW1P 3AD
United Kingdom

Worldwide media enquiries:

e pressoffice@rics.org

Contact Centre:

e contactrics@rics.org
t +44 (0)24 7686 8555
f +44 (0)20 7334 3811

United Kingdom
Parliament Square
London SW1P 3AD
United Kingdom
t +44 (0)24 7686 8555
f +44 (0)20 7334 3811
contactrics@rics.org

Europe
(excluding United Kingdom and Ireland)
Rue Ducale 67
1000 Brussels
Belgium
t +32 2 733 10 19
f +32 2 742 97 48
ricseurope@rics.org

Asia
Room 2203
Hopewell Centre
183 Queen’s Road East
Wanchai
Hong Kong
t +852 2537 7117
f +852 2537 2756
ricsasia@rics.org

Americas
One Grand Central Place
60 East 42nd Street
Suite 2810
New York 10165 – 2811
USA
t +1 212 847 7400
f +1 212 847 7401
ricsamericas@rics.org

South America
Rua Maranhão,
584 – cj 104
São Paulo – SP
Brasil
t +55 11 3562 9989
f +55 11 3562 9999
ricsbrasil@rics.org

Africa
PO Box 3400
Witkoppen 2068
South Africa
t +27 11 467 2857
f +27 86 514 0655
ricsafrica@rics.org

Ireland
38 Merrion Square
Dublin 2
Ireland
t +353 1 644 5500
f +353 1 661 1797
ricsireland@rics.org

Oceania
Suite 1, Level 9
1 Castlereagh Street
Sydney, NSW 2000
Australia
t +61 2 9216 2333
f +61 2 9232 5591
info@rics.org.au

Middle East
Office G14, Block 3
Knowledge Village
Dubai
United Arab Emirates
t +971 4 375 3074
f +971 4 427 2498
ricsmenea@rics.org

India
48 & 49 Centrum Plaza
Sector Road
Sector 53,
Gurgaon – 122002
India
t +91 124 459 5400
f +91 124 459 5402
ricsindia@rics.org

NOVEMBER 2013/DML/18567/INFORMATION